



LA LICENCE D'UTILISATION

C'est quoi?

Généralement émise par la mairie du lieu de situation du bien immobilier, la "Licença de Utilização" ou "Alvará d'Autorização de Utilização" vise à vérifier que le bien a été préalablement inspecté et qu'il est conforme aux exigences légales :



Conformité des travaux ou de la construction du bien immobilier avec les projets approuvés par les autorités compétentes ;



Conformité de l'usage prévu aux normes légales et réglementaires en vigueur qui fixent les usages autorisés ;



Adéquation du bâtiment ou de l'unité autonome (par exemple appartement) à l'usage prévu.

Pourquoi est-ce un document incontournable?

La licence d'utilisation est indispensable dans les transactions d'acquisition immobilière, tant au moment du CPCV, pour la reconnaissance de signatures aux termes de l'article 410.3 du Code Civil portugais, qu'au moment de l'acte définitif notarié d'achat vente du bien immobilier.



Sauf cas exceptionnels expressément prévus par la loi, un bien immobilier de nature urbaine ne peut faire l'objet d'un contrat de bail sans licence d'utilisation.

La finalité du bail devra être justifiée par l'utilisation indiquée dans la licence correspondante.



PAS D'ACTE POSSIBLE EN L'ABSENCE DE « LICENÇA DE UTILIZAÇÃO », OU D'ATTESTATION CONFIRMANT L'ABSENCE JUSTIFIÉE DE LICENCE (NOTAMMENT POUR LES BIENS IMMOBILIERS ANTÉRIEURS À 1951)

Vous entamez une procédure d'obtention de licence d'activité à caractère industriel?



Assurez-vous que la licence d'utilisation du bien immobilier où sera établi l'activité mentionne l'usage à des fins d'activité industrielle.

Même chose pour la plupart des activités commerciales et/ou de services assujetties à la licence d'activité.